

RNI Divulga Resultados do 3T18

São José do Rio Preto, 7 de novembro de 2018: a RNI (B3: RDNI3) incorporadora imobiliária e construtora anuncia hoje seus resultados auditados referentes ao terceiro trimestre de 2018. As informações financeiras e operacionais apresentadas a seguir estão em bases consolidadas de acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil em observância as disposições contidas nas Leis das Sociedades por Ações, normas IFRS e nas normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Destaques do Período:

- **Lançamento** do Green Life São Marcos, projeto enquadrado na *Faixa 3* do *Minha Casa Minha Vida* que conta com 320 unidades e VGV total de R\$63 milhões, marcando o retorno da RNI após 5 anos sem lançamentos no programa;
- No 3T18 as **vendas líquidas** cresceram 33% vs. 2T18. No 9M18, os distratos apresentam queda de 19% em relação ao 9M17, com média mensal de R\$11 milhões;
- Expansão do **landbank** destinado ao MCMV através da aquisição de 2 áreas no Centro-Oeste e assinatura de opção de área em SP, que juntas somam VGV potencial de R\$424 milhões;
- As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$10,1 milhões no 3T18, 5% abaixo do 2T18. No ano, a redução é de 37% em relação ao 9M17 ou R\$17,5 milhões em valores absolutos;
- Execução de saneamento financeiro proporcionando significativo aumento no **resultado financeiro líquido** do ano que totalizou R\$10,8 milhões vs. R\$1,1 milhão no 9M17;
- Impulsionado por contabilização não recorrente de venda de área, o 3T18 registra **lucro líquido** de R\$2,7 milhões. No acumulado do ano, o prejuízo líquido é 75% menor que o 9M17.
- O 3T18 marca o sétimo trimestre consecutivo de **geração de caixa**, totalizando R\$18 milhões no ano. A **dívida líquida** / PL encerrou o 3T18 em 32,2% (-7p.p. vs. 3T17);

Teleconferência para Discussão dos Resultados 3T18:

Português (com tradução simultânea para o Inglês)

8 de novembro às 11:00 hs (horário de Brasília) / 08:00 hs (horário de Nova Iorque)

Brasil: +55 (11) 3127 4971

Replay: +55 (11) 3127-4999

EUA: (+1) 929 378 3440

Senha Português: 30314336

Outros Países: (+1) 929 378 3440

Senha Inglês: 47361910

Código: RNI

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

As demonstrações financeiras consolidadas completas do 3T18, acompanhadas das respectivas notas explicativas, podem ser encontradas no documento ITR – Informações Trimestrais, disponíveis em nosso website de RI em ri.rni.com.br e no website da CVM Comissão de Valores Mobiliários em www.cvm.gov.br.

Informações Operacionais e Financeiras								
Destaque	3T18	2T18	3T18 vs 2T18	3T17	3T18 vs 3T17	9M18	9M17	9M18 vs 9M17
 Lançamentos 								
VGV Lançado RNI (R\$ mil)	63.247	-	N/A	-	N/A	140.693	-	N/A
VGV Lançado Total (R\$ mil) ⁽¹⁾	63.311	-	N/A	-	N/A	140.756	-	N/A
Participação da RNI no total dos Lançamentos	100%	-		-		100%	-	
Número de Projetos/Fases Lançados	1	-	N/A	-	N/A	3	-	N/A
Número de Unidades Lançadas	320	-	N/A	-	N/A	502	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$/m ²)	3.805	-	N/A	-	N/A	2.660	-	N/A
Preço Médio Lançado (R\$ mil/unid.)	198	-	N/A	-	N/A	280	-	N/A
 Vendas Contratadas 								
Vendas Contratadas Brutas RNI (R\$ mil)	63.734	59.210	8%	74.690	-15%	208.767	255.347	-18%
Vendas Contratadas Brutas Total (R\$ mil)	75.399	70.343	7%	86.579	-13%	243.045	292.427	-17%
Vendas Contratadas Líquidas RNI (R\$ mil)	37.716	29.139	29%	47.057	-20%	125.952	150.044	-16%
Vendas Contratadas Líquidas Total (R\$ mil) ⁽²⁾	44.736	33.581	33%	52.697	-15%	142.489	168.068	-15%
Participação da RNI no total de Vendas Líquidas	84%	87%	-2,5 p.p.	89%	-5,0 p.p.	88%	89%	-0,9 p.p.
 Indicadores Financeiros (R\$ mil) 								
Receita Líquida	57.289	41.107	39%	73.034	-22%	148.497	216.761	-31%
Lucro Bruto	18.249	9.685	88%	7.058	159%	33.601	5.009	571%
% Margem Bruta	31,9%	23,6%	8,3 p.p.	9,7%	22,2 p.p.	22,6%	2,3%	20,3 p.p.
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	2.837	(6.464)	N/A	(1.346)	N/A	(11.692)	(33.865)	-65%
% Margem EBITDA Ajustada	5,0%	-15,7%	20,7 p.p.	-1,8%	N/A	-7,9%	-15,6%	7,7 p.p.
Lucro Líquido Controlador	2.521	(9.119)	N/A	(12.960)	-119%	(18.348)	(74.160)	-75%
% Margem Líquida	4,4%	-22,2%	26,6 p.p.	-17,7%	22,1 p.p.	-12,4%	-34,2%	21,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,06	(0,22)	N/A	(0,31)	N/A	(0,43)	(1,76)	-75%
Número de Ações ⁽⁴⁾	42.189	42.189	0%	42.189	0%	42.189	42.189	0%
 Resultado a Apropriar 								
Receita a Apropriar (R\$ mil)	125.782	126.271	0%	79.379	58%	125.782	79.379	58%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	28.118	27.496	2%	24.420	15%	28.118	24.420	15%
Margem dos Resultados a Apropriar	22,4%	21,8%	0,6 p.p.	30,8%	-8,4 p.p.	22,4%	30,8%	-8,4 p.p.
 Itens de Balanço Patrimonial 								
Dívida Líquida (R\$ mil)	204.393	206.134	-1%	262.454	-22%	204.393	262.454	-22%
Dívida Líquida ex Dívida de Produção (R\$ mil)	(13.258)	(19.791)	-33%	15.078	-188%	(13.258)	15.078	-188%
Caixa (R\$ mil)	96.007	118.920	-19%	112.387	-15%	96.007	112.387	-15%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	635.187	630.878	1%	669.922	-5%	635.187	669.922	-5%
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	32,2%	32,7%	-0,5 p.p.	39,2%	-7,0 p.p.	32,2%	39,2%	-7,0 p.p.
Dívida Líquida ex Dívida de Produção /Patrimônio Líquido	-2,1%	-3,1%	1,0 p.p.	2,3%	-4,3 p.p.	-2,1%	2,3%	-4,3 p.p.

(1) Representa o total do VGV lançado dos empreendimentos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporadores.

(2) Valor total de vendas contratadas dos empreendimentos nos quais participamos, incluindo a participação da Rodobens somada às participações de parceiros incorporadores, líquido de distratos (contratos cancelados) no período.

(3) EBITDA Ajustado: Inclui as despesas com juros capitalizados, por se tratar de despesas de natureza operacional.

(4) Número de Ações: Excluem ações em tesouraria.

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
LANÇAMENTOS.....	5
VENDAS CONTRATADAS	5
VSO (Venda sobre Oferta).....	9
ESTOQUE*	9
CONCLUSÃO DE OBRAS.....	11
REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA.....	12
BANCO DE TERRENOS – INCORPORAÇÃO.....	12
BANCO DE TERRENOS – LOTEAMENTO	13
DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	14
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	14
BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens	17
Posição de Caixa.....	17
Créditos perante Clientes (Recebíveis)	18
Empréstimos e Financiamentos	19
Desempenho da RDNI3.....	21
Balanço Patrimonial Consolidado.....	22
Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado	23
Fluxo de Caixa Consolidado.....	24

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2018 mostrou-se até aqui repleto de incertezas, surpresas, mudanças de direção e expectativas. Alguns tópicos afetaram o mercado e a confiança do consumidor em geral: Greves setoriais, Copa do Mundo e incertezas com relação às eleições.

Embora inerente a este cenário, a RNI mantém a execução de seu plano de negócios previamente definido. Neste contexto, marcamos em agosto/18 nosso retorno ao programa “*Minha Casa Minha Vida*”, através do lançamento do empreendimento Green Life São Marcos, em São José do Rio Preto/SP. Não menos importante, devemos registrar ainda que possuímos pipeline de bons projetos aprovados para lançamento no 4T18.

Ainda sobre a execução de nossa estratégia, neste trimestre reforçamos o *landbank* principalmente no que tange o segmento *MCMV*, através da aquisição de duas áreas no Centro-Oeste e da assinatura de uma opção de área em São Paulo.

Continuamos na busca pela otimização da estrutura que permitirá o crescimento sustentável da RNI nos próximos anos, embora seja importante destacar o trabalho já realizado até aqui, o qual gerou redução de 37% em nossas despesas gerais e administrativas, economia de R\$17,5 milhões em valores absolutos.

Nosso endividamento encerrou o trimestre em R\$300 milhões, 20% abaixo dos R\$375 milhões no 3T17. Além da redução em valores nominais, é importante destacar sua mudança de composição. A dívida corporativa passou a representar apenas 28% da dívida total, um dos menores patamares da história da Companhia. O índice de Dívida Líquida/PL de 32,2% e o perfil de dívida mais alongado nos dão condições e segurança para este novo ciclo operacional, buscando sempre a execução do plano de negócios e, por consequência, o crescimento da Companhia.

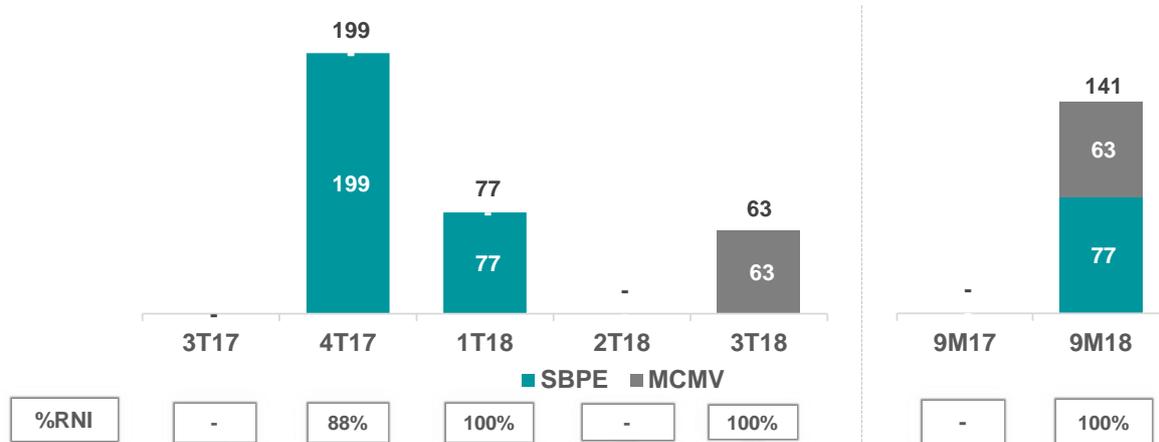
A Administração.

LANÇAMENTOS

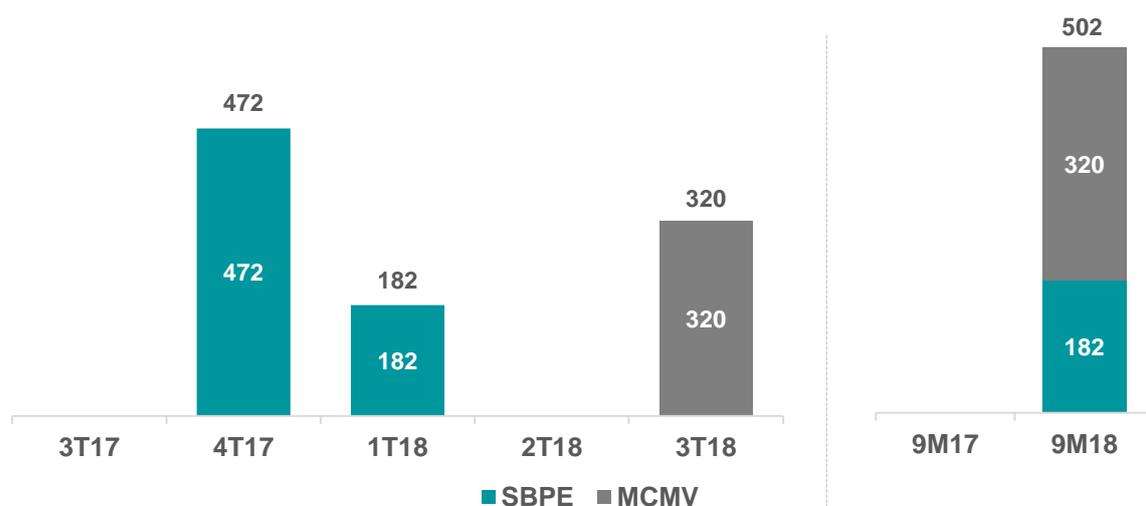
O terceiro trimestre marca o retorno da RNI ao Minha Casa Minha Vida, após 5 anos sem lançamentos no programa. Lançado ao final de agosto/18 em São José do Rio Preto/SP, o Green Life São Marcos conta com 4 torres e 320 unidades, das quais 23% já comercializadas. Este movimento reflete a execução do plano de negócios da companhia de voltar a atuar no segmento de baixa renda.

Com isso, o VGV lançado no 3T18 foi de R\$63 milhões. No ano, são R\$141 milhões lançados e com projetos encaminhados para o 4T18.

Lançamentos - VGV Total (R\$MM)



Lançamentos - Unidades



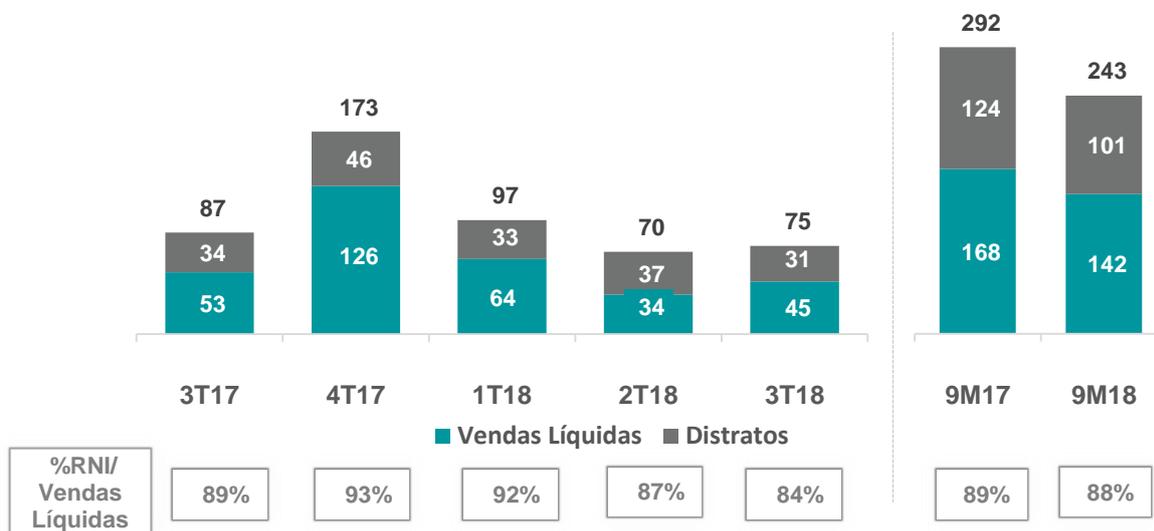
VENDAS CONTRATADAS

As vendas brutas totais atingiram R\$75 milhões no 3T18, 7% acima do trimestre anterior. No ano, as vendas brutas totalizaram R\$243 milhões, queda de 17% em relação ao 9M17.

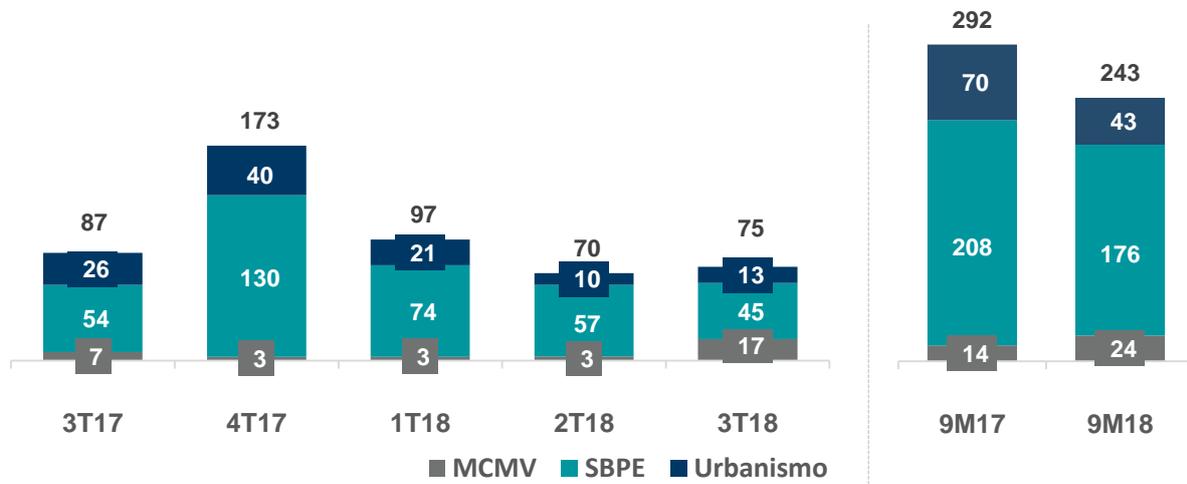
Os distratos somaram R\$31 milhões no 3T18 e R\$101 milhões no 9M18, 19% abaixo do 9M17. A média mensal de distratos manteve-se em R\$10 milhões, abaixo da média no trimestre anterior e dos níveis reportados em 2017.

Em conjunto, o crescimento de vendas brutas e a redução dos distratos impulsionaram as vendas líquidas que totalizaram R\$45 milhões no 3T18, 33% acima do 2T18. No acumulado do ano as vendas líquidas totalizam R\$142 milhões.

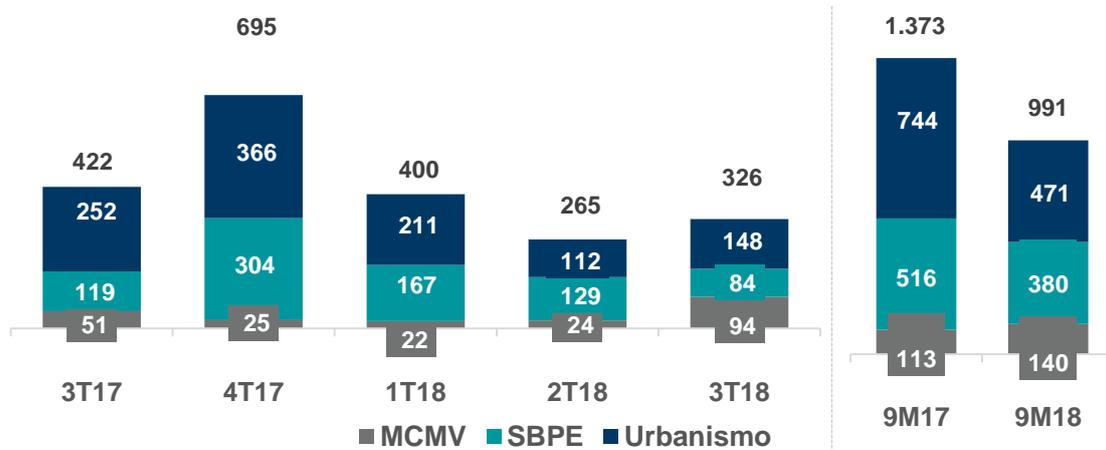
Vendas Contratadas - VGV Total (R\$MM)



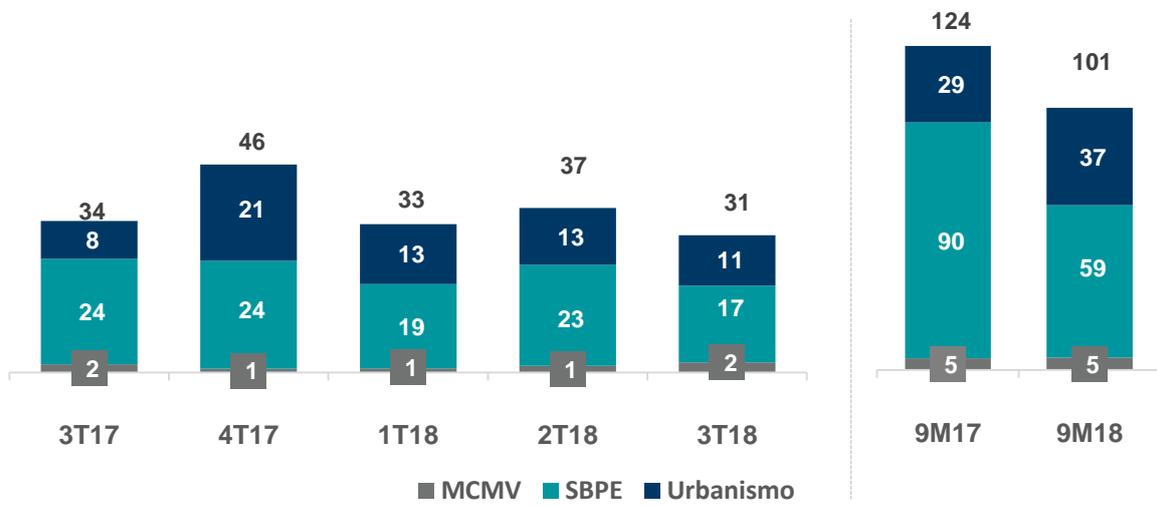
Vendas Brutas - VGV Total (R\$MM)



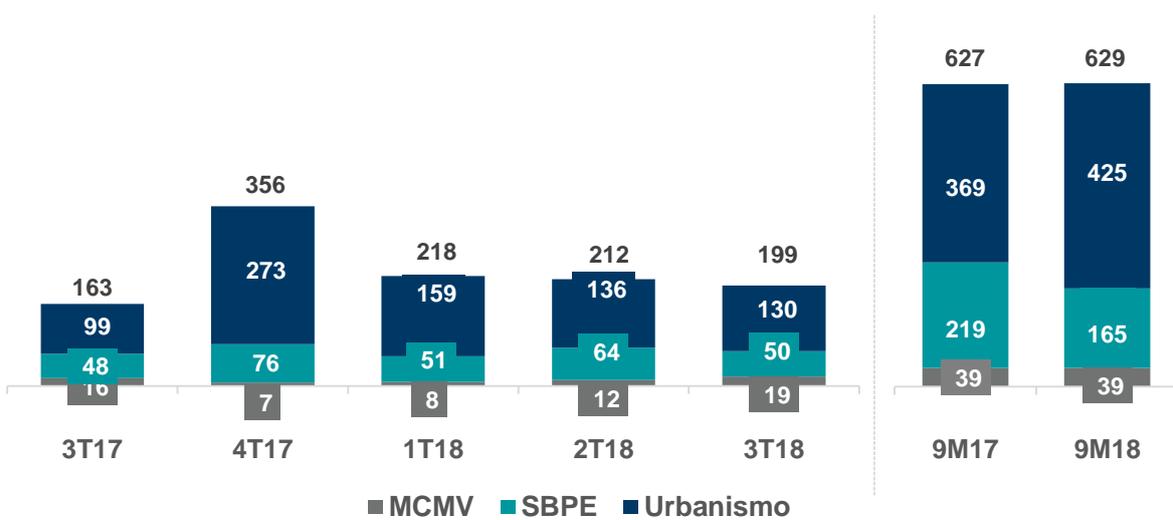
Vendas Brutas - Unidades



Distratos - VGV Total (R\$MM)



Distratos - Unidades



VSO (Venda sobre Oferta)

A VSO consolidada no 3T18 foi de 9%, recuperação de 2 p.p. em relação ao 2T18.

DADOS TRIMESTRAIS DE VENDAS SELECIONADOS					
(R\$ MM)	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Estoque Inicial a Valor de Mercado	480	424	452	463	435
VGW Lançado	-	199	77	-	63
Vendas Contratadas	53	126	64	34	45
Vendas de Lançamentos	-	72	15	-	14
Vendas de estoque	53	54	50	34	30
Vendas Sobre Oferta (VSO) ⁽¹⁾	11%	20%	12%	7%	9%
Vendas de Lançamentos/Vendas totais	0%	57%	23%	0%	32%
Vendas de Estoque/Vendas totais	100%	43%	77%	100%	68%
Vendas de Lançamentos/ VGW Lançado	N/A	36%	19%	N/A	23%

⁽¹⁾ VSO-Vendas sobre Oferta, calculada como: (Vendas Contratadas Líquidas no período)/(Estoque a valor de mercado no início do período) + (VGW dos lançamentos no período).

ESTOQUE*

Em 30 de setembro de 2018, o VGW total dos estoques a valor de mercado era R\$465 milhões correspondendo a 1.521 unidades.

- A participação do VGW RNI das unidades concluídas no volume total de estoque da Companhia passou de 33% no 2T18 para 29% no 3T18 em função do lançamento do empreendimento no período, cuja participação da RNI é de 100%.

Status	Unid. em Estoque	%	VGW em Estoque (em R\$ mil)	%	VGW RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
Concluído	273	18%	147.111	32%	114.771	29%
Em andamento	1.248	82%	318.079	68%	278.035	71%
Total	1.521	100%	465.189	100%	392.806	100%

Produto	Unid. em Estoque	%	VGW em Estoque (em R\$ mil)	%	VGW RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
MCMV	268	18%	51.836	11%	51.647	13%
SBPE	748	49%	354.647	76%	306.163	78%
Loteamento	505	33%	58.707	13%	34.997	9%
Total	1.521	100%	465.189	100%	392.806	100%

- Redução de 4% da unidades em estoque de empreendimentos SBPE. Em contrapartida, o aumento do estoque de MCMV decorre do lançamento do período.

Produto	2T18		3T18	
	Unid. em Estoque	VGW em Estoque (em R\$ mil)	Unid. em Estoque	VGW em Estoque (em R\$ mil)
MCMV	22	4.397	268	51.836
SBPE	782	371.111	748	354.647
Loteamento	523	59.697	505	58.707
Total	1.327	435.205	1.521	465.189

- A maior concentração do estoque está no estado de São Paulo representando 70% do VGV Total.

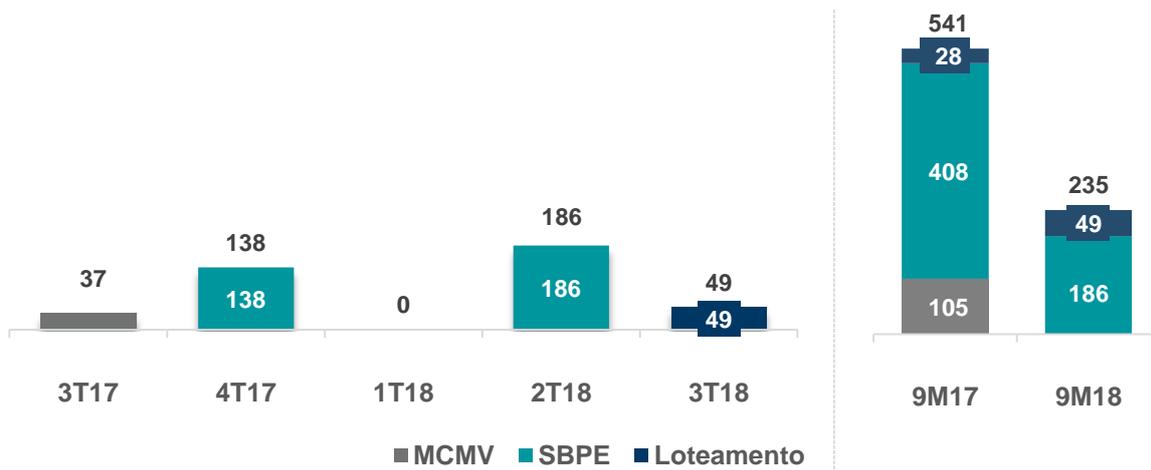
Região	Unid. em Estoque	%	VGV em Estoque* (em R\$ mil)	%	VGV RNI em Estoque (em R\$ mil)	%
BA	19	1%	5.282	1%	5.277	1%
CE	10	1%	9.060	2%	8.970	2%
GO	436	29%	47.397	10%	23.699	6%
MG	8	1%	1.034	0%	895	0%
MT	222	15%	70.512	15%	70.441	18%
PR	2	0%	368	0%	367	0%
RJ	3	0%	1.577	0%	1.020	0%
RS	17	1%	4.148	1%	4.144	1%
SC	0	0%	0	0%	0	0%
SP	804	53%	325.812	70%	277.993	71%
Total	1.521	100%	465.189	100%	392.806	100%

*estoque líquido de comissão

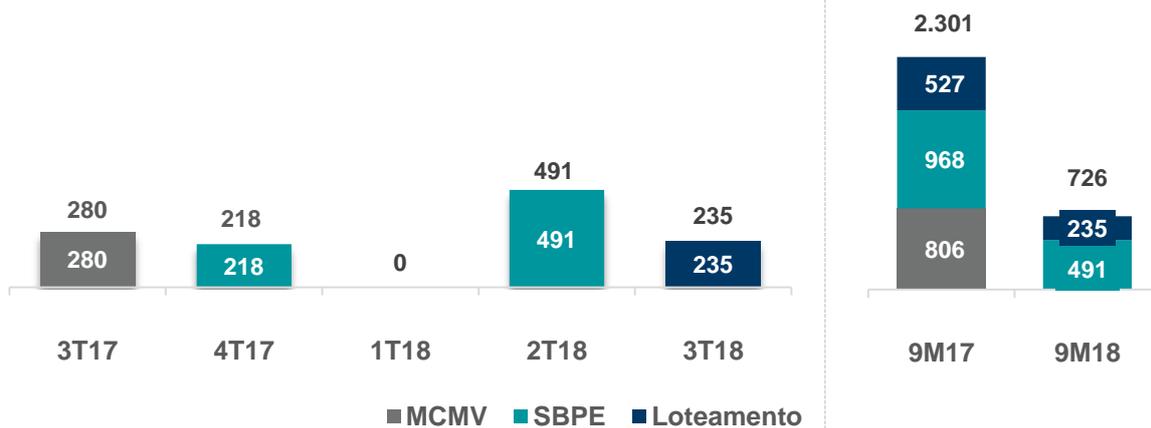
CONCLUSÃO DE OBRAS

No 3T18 o VGV total de conclusão foi de R\$49 milhões, representado por um loteamento entregue no interior do estado de São Paulo.

Conclusão de Obras - VGV Total (R\$MM)



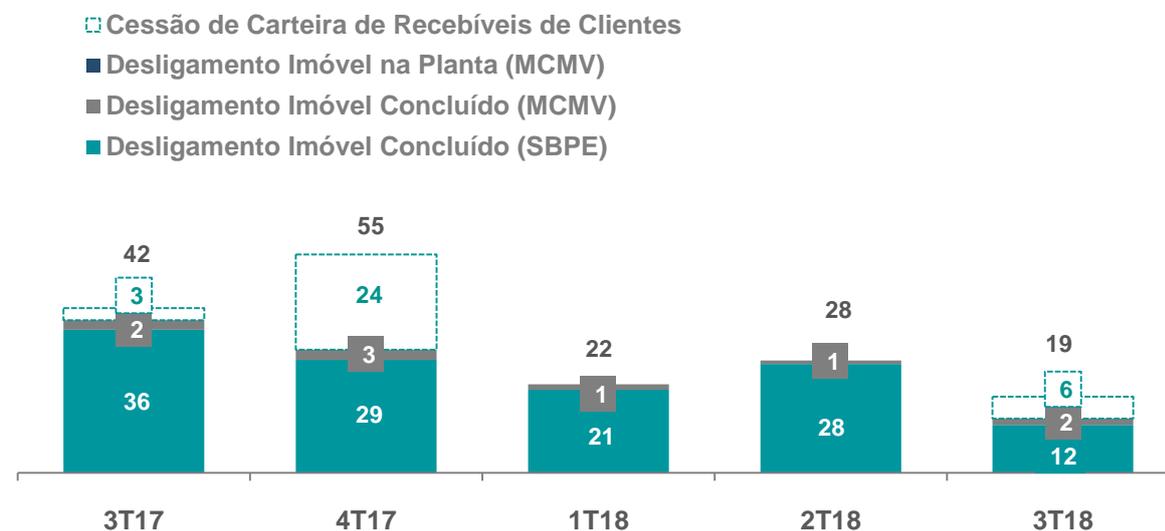
Conclusão de Obras - Unidades



REPASSE/DESLIGAMENTO DE PESSOA FÍSICA

O repasse/desligamento totalizou R\$19 milhões no 3T18. Neste trimestre houve cessão de carteira no montante total de R\$6 milhões. No acumulado do ano, o total repassado totaliza R\$70 milhões.

Repasse e Desligamento (R\$MM)



BANCO DE TERRENOS – INCORPORAÇÃO

O *landbank* para incorporação residencial – adquiridos ou sob opção de compra – atingiu VGV total potencial de R\$3,6 bilhões, dentre os quais R\$3,0 bilhões (83% do total) são áreas adquiridas e R\$0,6 bilhão são áreas com opção de compra (17% do total), distribuídos em 18 municípios em 8 estados.

Incorporação		VGV Total (R\$ MM)			
UF	Cidades	Adquirido	Opcionado	Total	%Total
BA	1	81	-	81	2%
MG	1	196	-	196	5%
CE	1	217	-	217	6%
MS	1	94	-	94	3%
MT	3	278	299	577	16%
GO	2	371	-	371	10%
SC	1	48	-	48	1%
SP	8	1.682	297	1.978	56%
Total	18	2.967	595	3.562	100%

A variação do *landbank* adquirido no trimestre deve-se principalmente a: (i) aquisição de duas áreas na região Centro-Oeste, destinadas a projetos dentro do programa MCMV; e (ii) alterações de projetos. Com relação ao *landbank* opcionado, houve descarte de uma área também na região Centro-Oeste, parcialmente compensada pela assinatura de 1 opção de área na cidade de São Paulo.

Alterações no Landbank Adquirido	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$ MM)
Posição de Adquiridos 2T18	2.672
(-) Lançamentos	(63)
(+) Áreas adquiridas	272
(+/-) Alterações de Projetos	86
Posição de Adquiridos 3T18	2.967

Alterações no Landbank Opcionado	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$MM)
Posição de Opcionados 2T18	753
(+) Novas Áreas Opcionadas	152
(-) Opções Vencidas não Renovadas / Descartadas	(302)
(+/-) Revisão de Projetos	(9)
Posição de Opcionados 3T18	595
Total Landbank 3T18	3.561

Em 30 de setembro de 2018, 60% do VGV potencial é quitado através de permuta e 40% pago com caixa.

BANCO DE TERRENOS – LOTEAMENTO

A tabela abaixo mostra a composição do *landbank* de loteamento. Ao final do trimestre, o VGV potencial do *landbank* de loteamento era de R\$411 milhões, dos quais 100% são áreas adquiridas.

UF	Loteamento		VGV Total (R\$ milhões)			
	Cidades		Adquirido	Opcionado	Total	%Total
GO	1		7	-	7	2%
SP	3		404	-	404	98%
Total	4		411	-	411	100%

A variação no *landbank* destinado a loteamento decorre da venda de 1 área na região Sul.

Alterações no Landbank Adquirido	Reconciliação de Landbank VGV Total (R\$MM)
Posição de Adquiridos 2T18	479
(-) Áreas Vendidas / Descartadas	(68)
Posição de Adquiridos 3T18	411

Em 30 de setembro de 2018, 98% do VGV potencial é quitado através de permuta e 2% pago com caixa.

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Consolidado, em R\$ mil	3T18	2T18	3T18		3T18		9M18	9M17	9M18 vs 9M17
			vs 2T18	3T17	vs 3T17	vs 9M17			
Receita Líquida	57.289	41.107	39%	73.033	-22%	148.497	216.760	-31%	
CPV	(39.040)	(31.422)	24%	(65.976)	-41%	(114.896)	(211.752)	-46%	
Lucro Bruto	18.249	9.685	88%	7.057	159%	33.601	5.008	571%	
Margem Bruta	31,9%	23,6%	8,3 p.p.	9,7%	22,2 p.p.	22,6%	2,3%	20,3 p.p.	
Lucro Bruto Ajustado*	20.794	13.288	56%	15.073	38%	44.367	32.308	37%	
Margem Bruta Ajustada*	36,3%	32,3%	4,0 p.p.	20,6%	15,7 p.p.	29,9%	14,9%	15,0 p.p.	
(Despesas) Receitas Operacionais	(18.706)	(20.234)	-8%	(18.038)	4%	(57.848)	(72.095)	-20%	
Despesas Comerciais	(6.675)	(7.494)	-11%	(7.375)	-9%	(20.882)	(28.038)	-26%	
Despesas Gerais & Administrativas	(10.170)	(10.721)	-5%	(14.894)	-32%	(30.390)	(47.941)	-37%	
Equivalência Patrimonial	1.279	(799)	N/A	4.275	-70%	327	7.664	-96%	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.140)	(1.220)	157%	(44)	7036%	(6.903)	(3.780)	83%	
EBITDA Ajustado	2.837	(6.464)	N/A	(1.346)	N/A	(11.692)	(33.865)	-65%	
Margem EBITDA Ajustada	5,0%	-15,7%	20,7 p.p.	-1,8%	6,8 p.p.	-7,9%	-15,6%	7,7 p.p.	
Resultado Financeiro	4.982	2.660	87%	1.562	219%	10.840	1.127	862%	
Imposto de Renda e CSLL	(1.851)	(1.639)	13%	(2.598)	-29%	(5.167)	(8.110)	-36%	
Lucro Líquido Controlador	2.521	(9.119)	N/A	(12.960)	N/A	(18.348)	(74.160)	-75%	
Margem Líquida	4,4%	-22,2%	26,6 p.p.	-17,7%	22,1 p.p.	-12,4%	-34,2%	21,9 p.p.	

*Excluindo as despesas financeiras registradas no custo.

A **Receita Líquida** totalizou R\$57,3 milhões, 39% acima dos R\$41,1 milhões no 2T18, devido principalmente i) ao reconhecimento de venda não recorrente de terreno no período; ii) favorecimento de volume e mix dos distratos, principalmente com relação a unidades concluídas e iii) aceleração do ritmo de andamento de obra. Em relação ao 9M17, é importante destacar a mudança no mix de vendas, haja vista os lançamentos de 2017 e 2018. Com sua curva de obras ainda no início, as vendas destes empreendimentos transitam moderadamente no resultado. Além disso, o 9M17 foi marcado pelo grande volume de entregas de empreendimentos, isto é, produtos cuja receita era reconhecida em sua totalidade.

A **Margem Bruta Ajustada** da Companhia foi de 36,3%, 4,0 p.p acima do 2T18. Este crescimento é consequência, além da venda não recorrente de terreno, i) do menor impacto dos distratos no resultado bruto, e ii) da evolução de obra em empreendimentos com margens elevadas. No 9M18, a margem bruta ajustada foi de 29,9%, o crescimento versus o 9M17 é explicada principalmente : i) pelos esforços de recuperação da margem de vendas; ii) os benefícios da limpeza de carteira e portanto o menor impacto dos distratos; e iii) o aditamento e venda de áreas, reconhecidos ao longo de 2018.

(Despesas) Receitas Operacionais, em R\$ mil	3T18	2T18	3T18		3T18		9M18	9M17	9M18 vs 9M17
			vs 2T18	3T17	vs 3T17	vs 9M17			
(Despesas) Receitas Operacionais	(18.706)	(20.234)	-8%	(18.038)	4%	(57.848)	(72.095)	-20%	
Despesas Comerciais	(6.675)	(7.494)	-11%	(7.375)	-9%	(20.882)	(28.038)	-26%	
Comissões	(2.304)	(1.792)	29%	(3.177)	-27%	(6.897)	(13.011)	-47%	
Outras Despesas Comerciais	(4.371)	(5.702)	-23%	(4.198)	4%	(13.985)	(15.028)	-7%	
Despesas Gerais & Administrativas	(10.170)	(10.721)	-5%	(14.894)	-32%	(30.390)	(47.941)	-37%	
Equivalência Patrimonial	1.279	(799)	N/A	4.275	-70%	327	7.664	-96%	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.140)	(1.220)	157%	(44)	7036%	(6.903)	(3.780)	83%	

As **Despesas Comerciais** atingiram R\$6,7 milhões no 3T18, redução de 11% em relação ao 2T18, período no qual foram contabilizadas as despesas do lançamento do ARVO, em São Paulo. No acumulado do ano, as despesas comerciais apresentaram queda de 26% devido: i) aos menores gastos com comissão e ii) aos reflexos da reestruturação realizada ao longo de 2017.

As **Despesas Gerais e Administrativas** no 3T18 totalizaram R\$10,1 milhões, a queda de 5% em relação ao 2T18 é consequência de reversão de provisões jurídicas e economias em contratos de serviços de terceiros. Comparando o acumulado do ano, as despesas gerais e administrativas apresentaram declínio de 37% principalmente em função i) dos resultados positivos da readequação administrativa e das ii) economias decorrentes das revisões de contratos com terceiros

A **Equivalência Patrimonial** totalizou R\$1,3 milhão no trimestre, invertendo o prejuízo do 2T18. A recuperação decorre do melhor desempenho dos empreendimentos nas cidades de Goiânia e Ribeirão Preto.

A rubrica de **Outras Receita/Despesas Operacionais** encerrou o 3T18 com uma despesa de R\$3,1 milhões, 157% acima do 2T18. O decréscimo ocorreu em função da baixa contábil da alienação de um terreno.

EBITDA Ajustado Consolidado, em R\$ mil	3T18	2T18	3T18 vs 2T18	3T17	3T18 vs 3T17	9M18	9M17	9M18 vs 9M17
Lucro Líquido Consolidado (RNI + Participações de Minoritários)	2.674	(9.528)	N/A	(12.016)	N/A	(18.574)	(74.069)	-75%
(+) Imposto de Renda e CS	1.851	1.639	13%	2.598	-29%	5.167	8.110	-36%
(+) Resultado Financeiro	(4.982)	(2.660)	87%	(1.562)	219%	(10.840)	(1.127)	862%
(+) Depreciação & Amortização	749	482	55%	1.618	-54%	1.789	5.921	-70%
EBITDA	292	(10.067)	N/A	(9.362)	N/A	(22.458)	(61.165)	-63%
Margem EBITDA	0,5%	-24,5%	25,0 p.p.	-12,8%	13,3 p.p.	-15,1%	-28,2%	13,1 p.p.
(+) Despesas Financeiras Reg. no Custo	2.545	3.603	-29%	8.016	-68%	10.766	27.300	-61%
EBITDA Ajustado*	2.837	(6.464)	N/A	(1.346)	N/A	(11.692)	(33.865)	-65%
Margem EBITDA Ajustada	5,0%	-15,7%	20,7 p.p.	-1,8%	6,8 p.p.	-7,9%	-15,6%	7,7 p.p.

*EBITDA - resultado líquido do período, acrescido dos tributos sobre o lucro, das despesas financeiras líquidas das receitas financeiras e das depreciações, amortizações e exaustões. EBITDA ajustado se refere ao ajuste de despesas com juros capitalizados, por se tratar de despesa de natureza operacional.

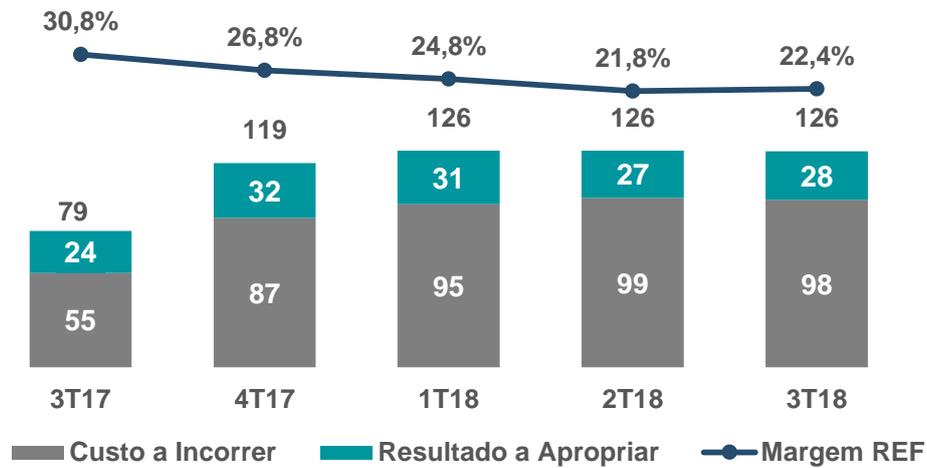
O **EBITDA Ajustado** atingiu R\$2,8 milhões no 3T18 versus R\$6,4 milhões negativos no 2T18. No acumulado do ano, esta linha totalizou R\$11,7 milhões negativos, uma redução de 65% do resultado negativo na comparação com o 9M17.

Resultado Financeiro, em R\$ mil	3T18	2T18	3T18 vs 2T18	3T17	3T18 vs 3T17	9M18	9M17	9M18 vs 9M17
Variações Monetárias, Líquidas	7.516	3.508	114%	4.419	70%	15.435	9.300	66%
Receitas Financeiras	5.632	5.444	3%	6.824	-17%	17.075	23.929	-29%
Despesas Financeiras	(8.166)	(6.292)	30%	(9.681)	-16%	(21.670)	(32.102)	-32%
Total	4.982	2.660	87%	1.562	219%	10.840	1.127	862%

No 3T18, foi apurada **Receita Financeira** de R\$5,0 milhões versus uma receita financeira de R\$2,7 milhões no 2T18. O aumento foi impulsionado principalmente pelos fortes índices de correção dos contratos. Na comparação anual, o resultado financeiro evoluiu de R\$1,1 milhão no 9M17, para R\$10,8 milhões, principalmente em função dos menores encargos financeiros com redução do endividamento e da correção dos contratos em carteira própria.

O **Lucro Líquido** do 3T18 foi de R\$2,7 milhões, invertendo o prejuízo de R\$9,5 milhões apresentado no 2T18. No 9M18, o resultado líquido totaliza R\$18,3 milhões, queda de 75% em relação aos R\$74 milhões negativos reportados no 9M17.

Resultados REF (R\$ MM) e Margem REF (%)



A margem do **Resultado do Exercício Futuro** ao final do 3T18 foi de 22,4%, a melhora frente ao 2T18 decorre i) da recuperação na margem de vendas brutas e ii) da significativa entrada de receita do empreendimento lançado no período.

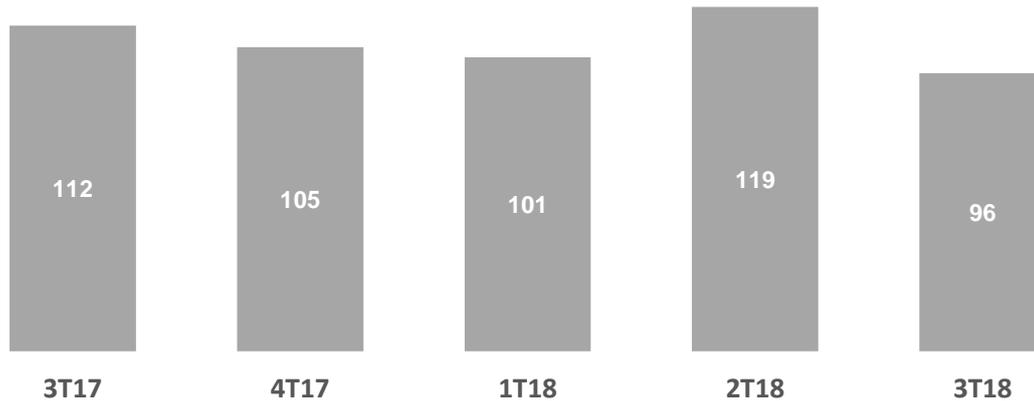
Os valores apresentados na Margem REF ainda não sofreram tributação de PIS/COFINS e não incluem custo financeiro do CPV.

BALANÇO PATRIMONIAL: Principais itens

Posição de Caixa

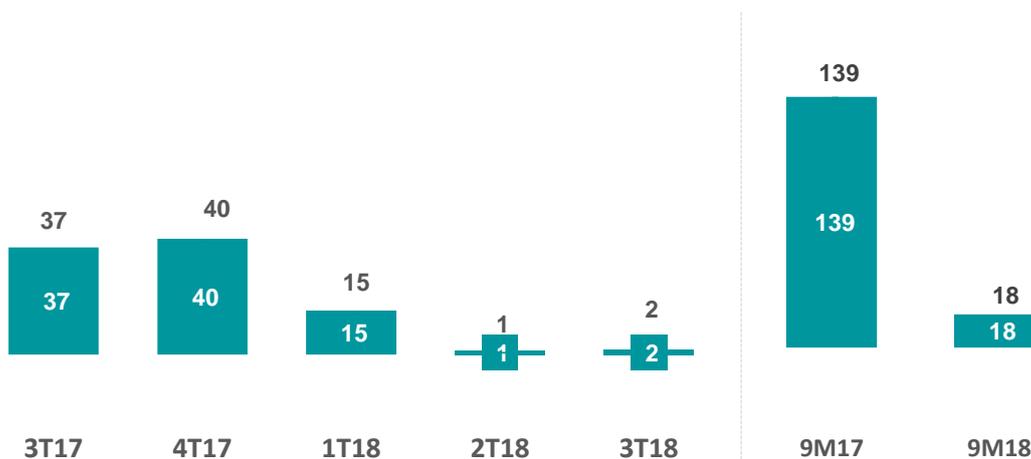
A RNI encerrou o terceiro trimestre de 2018 com uma posição de caixa de R\$96 milhões.

Posição de Caixa



A geração de caixa no trimestre totalizou R\$2 milhões. No acumulado do ano, totaliza R\$18 milhões. A desaceleração na geração de caixa decorre do novo ciclo da RNI, com início das obras dos empreendimentos recém-lançados.

Geração de Caixa



Créditos perante Clientes (Recebíveis)

O saldo de Créditos Perante Clientes em 30 de setembro de 2018 totalizou R\$484 milhões, sendo que R\$383 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$183 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$200 milhões no ativo não circulante, conforme a tabela abaixo.

Crédito Perante Clientes (em R\$ mil)	3T18	%	2T18	%	3T18 vs 2T18	3T17	%	3T18 vs 3T17
Ativo Circulante								
Montantes Realizados	182.797	38%	219.029	42%	-17%	308.620	54%	-41%
Montantes Não Realizados	29.822	6%	28.752	6%	4%	24.188	4%	23%
Total Circulante	212.619	44%	247.781	48%	-14%	332.808	59%	-36%
Não Circulante								
Montantes Realizados	199.913	41%	199.562	38%	0%	189.195	33%	6%
Montantes Não Realizados	71.404	15%	71.496	14%	0%	45.633	8%	56%
Total Não Circulante	271.317	56%	271.058	52%	0%	234.828	41%	16%
TOTAL	483.936	100%	518.839	100%	-7%	567.636	100%	-15%

Os créditos ainda não registrados no balanço, cuja receita ainda não foi reconhecida na demonstração de resultado pelo método de percentual de conclusão (PoC), somaram R\$101 milhões em 30 de setembro de 2018. A diferença entre os R\$126 milhões apresentados na REF e os R\$100 milhões refere-se a adiantamento de clientes, que no final do 3T18 somavam R\$26 milhões.

A carteira de recebíveis performados totalizou R\$333 milhões em 30 de setembro de 2018.

A seguir, detalhamos a composição e status dos recebíveis performados classificados por fase e ordem de monetização:

Detalhamento da Carteira PERFORMADA (em R\$ mil)	3T18	2T18	% Total
Clientes repassados (em registro no Cartório) aguardando crédito	18.105	19.475	5,4%
Clientes em Repasse/Análise nos Bancos	16.904	44.361	5,1%
Clientes de obra recém concluída, aguardando regularização CND, instituição	1.898	2.654	0,6%
Clientes em discussão jurídica com garantia Alienação Fiduciária	6.538	7.104	2,0%
Clientes com potencial distrato (futura conversão em estoque)	35.241	35.651	10,6%
Outros	16.950	13.987	5,1%
Total da Carteira Performada (Não Financiada pela Companhia)	95.636	123.232	28,7%
Carteira Própria (Companhia Financiando o Cliente)	221.511	186.670	66,5%
Carteira Própria (Pró-Soluto)	16.034	13.742	4,8%
Total carteira de recebíveis performados	333.183	323.646	100,0%

* O grau de liquidez da carteira está indicado por cor. A cor mais forte significa maior liquidez, enquanto a cor mais clara sugere menor liquidez

A movimentação da carteira de recebíveis performados é demonstrada na tabela abaixo:

Movimentação dos Recebíveis Performados (em R\$ mil)	3T18
Início do período	323.646
(+) Performados no período	40.485
(-) Recebimento	23.850
(-) Repasse / Desligamento de Performados no período	20.592
(+) Variação monetária - correção índice no período	15.260
(+) Vendas de estoque no período	17.547
(-) Vendas distratadas no período	17.842
(-) Outros	(1.472)
Saldo	333.183

Empréstimos e Financiamentos

Abaixo uma análise do endividamento da Companhia em relação ao saldo de Caixa e Patrimônio Líquido.

	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Saldo Caixa (1)	112	105	101	119	96
Saldo Endividamento (2)	375	328	309	325	300
Financiamento à Construção	247	207	203	226	218
Plano Empresário	166	129	109	59	54
CCBI/CRI	82	78	94	166	164
Dívida bancária	127	121	106	99	83
CCBI/CRI	75	70	54	53	37
Debentures	52	51	52	0	0
Capital de Giro	0	0	0	46	46
Dívida Líquida (2-1)	262	223	208	206	204
Patrimônio Líquido (PL)	670	650	639	631	635
Dívida Líquida / PL	39,2%	34,3%	32,5%	32,7%	32,2%
Dívida Líquida (Ex-Dívida de produção) / PL	2,3%	2,4%	0,7%	-3,1%	-2,1%

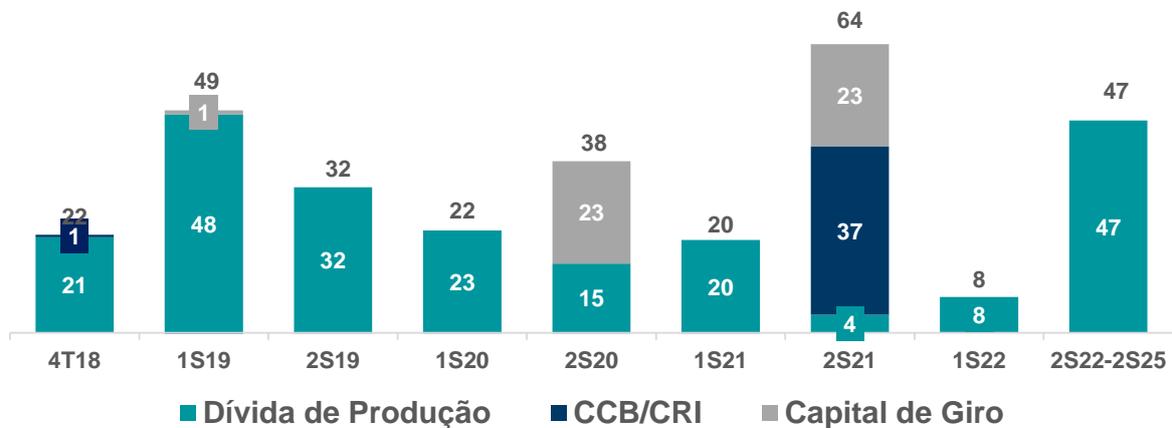
O saldo de plano empresário em setembro/18 era de R\$54 milhões, R\$5 milhões abaixo do saldo em jun/18. No período, a amortização de plano empresário de empreendimentos concluídos mais do que compensou a captação dos novos projetos.

Em relação à dívida corporativa, em julho/18, houve a amortização de parcela da 377ª CCB, no valor de R\$16 milhões.

No acumulado do ano, o saldo de dívida corporativa reduziu em R\$38 milhões, correspondendo a 32% de queda. Com isso, a participação da dívida corporativa em relação à total fechou o trimestre em 28%, um dos menores patamares da história da RNI.

Em 30 de setembro de 2018, o índice de Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido foi de 32,2%, queda de 7 p.p. versus os 39,2% de 30 de setembro de 2017.

A seguir o cronograma de vencimento de dívidas:

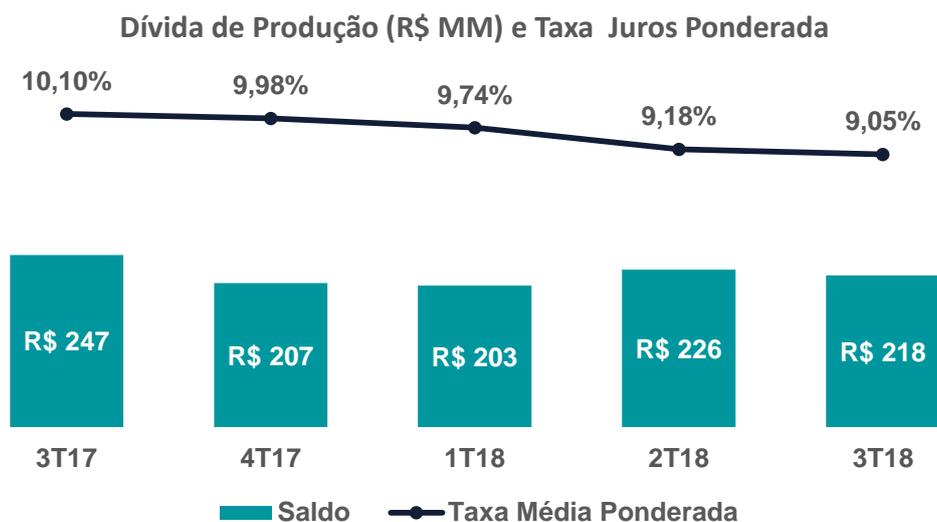


A nossa dívida constitui-se das seguintes modalidades de linhas de crédito, conforme a tabela abaixo:

	Taxas	3T18
Plano Empresário	TR + 8,0% a 10,5% a.a.	54.098
CCBI	TR + 11,5% a.a. ; TR + 14,9% a.a ; CDI + 2,0% a.a e 115,0% do CDI.	163.553
Dívida de Produção		217.651
CCB/CRI*	CDI + 2,2% a.a.	36.861
Capital de Giro	CDI + 1,33% a.a.	45.888
Dívida Corporativa		82.749
Total		300.399

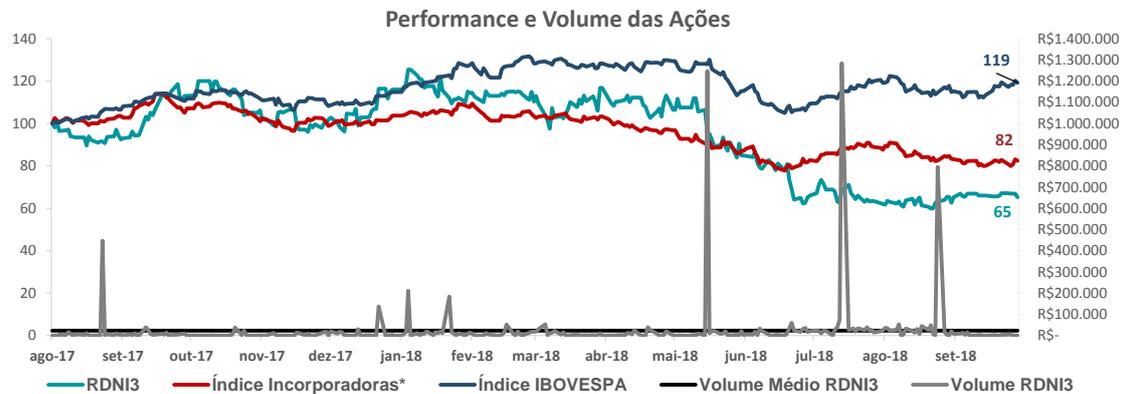
*Os recursos captados via CCB/CRI são utilizados para financiamento de projetos imobiliários.

O gráfico abaixo apresenta a evolução da dívida de produção e a sua taxa de juros média ponderada pela participação do saldo devedor de cada empreendimento na composição do total.



Desempenho da RDNI3

Apresentamos abaixo o gráfico de evolução de preços e volume de ações negociadas da RDNI3 nos últimos doze meses. O preço de fechamento das ações foi de R\$3,46 em 30 de setembro de 2018.



*Índice composto pelas empresas CYRE3, DIRR3, EVEN3, EZTC3, GFSA3, HBOR3, JHSF3, MRVE3, PDGR3, RDNI3, RSID3, TCSA3, TRIS3, VIVR3, ponderadas pelo valor de mercado.

Base 100 - 31/08/2017

Fonte: Bloomberg

AVISO

As declarações contidas neste Release referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento que afetam as atividades da RODOBENS, bem como quaisquer outras declarações relativas ao futuro dos negócios da Companhia, constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não são garantias de resultados futuros. Tais considerações dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores e estão, portanto, sujeitas a mudança sem aviso prévio.

Balanço Patrimonial Consolidado

BALANÇO PATRIMONIAL (em R\$ mil)	3T18	2T18	3T18 vs. 2T18	3T17	3T18 vs. 3T17
ATIVO					
CIRCULANTE	503.858	571.713	-12%	636.198	-21%
Caixa e bancos	94.241	116.986	-19%	99.173	-5%
Créditos perante clientes	182.797	219.029	-17%	308.620	-41%
Contas a receber por venda de terrenos	2.162	2.220	-3%	3.941	-45%
Imóveis a comercializar	181.164	185.726	-2%	168.664	7%
Créditos com terceiros	17.731	19.053	-7%	23.071	-23%
Despesas a repassar a SPEs	2.059	2.147	-4%	2.009	2%
Despesas comerciais a apropriar	4.236	4.446	-5%	3.346	27%
Despesas antecipadas	1.739	2.252	-23%	2.866	-39%
Clientes co-obrigação	377	377	0%	2.003	-81%
Dividendos a Receber	77	77	0%	255	-70%
Outros créditos	17.275	19.400	-11%	22.250	-22%
NÃO CIRCULANTE	654.167	593.289	10%	596.177	10%
Aplicações financeiras	1.766	1.934	-9%	13.214	-87%
Créditos perante clientes	199.913	199.562	0%	189.195	6%
Créditos com pessoas ligadas	1.353	590	129%	95	1324%
Depósitos judiciais	7.007	7.078	-1%	7.037	0%
Créditos com terceiros	7.251	7.273	0%	-	N/A
Imóveis a comercializar	171.654	140.009	23%	140.643	22%
Terrenos a Receber	124.177	103.035	21%	98.995	25%
Investimentos em Controladas e Controladas em Conjunto	118.913	110.977	7%	118.446	0%
Imobilizado	18.209	19.209	-5%	16.259	12%
Intangível	3.924	3.622	8%	3.953	-1%
TOTAL DO ATIVO	1.158.025	1.165.002	-1%	1.232.375	-6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	208.860	263.259	-21%	357.839	-42%
Fornecedores	16.616	14.506	15%	19.396	-14%
Financiamentos para construção	79.536	99.619	-20%	168.603	-53%
Empréstimos e financiamentos	888	948	-6%	-	N/A
CCB Imobiliária	298	14.759	-98%	29.633	-99%
Debenture	-	-	N/A	52.237	N/A
Obrigações sociais e trabalhistas	5.300	4.615	15%	5.486	-3%
Obrigações tributárias	2.731	1.983	38%	4.007	-32%
Recursos de parceiros	544	491	11%	624	-13%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	43.540	67.242	-35%	27.345	59%
Impostos diferidos	7.543	6.598	14%	8.746	-14%
Provisão para garantia	9.259	9.472	-2%	12.598	-27%
Adiantamento de clientes	24.557	26.023	-6%	9.558	157%
Partes relacionadas	1.079	993	9%	971	11%
Provisão para perdas em controladas	1.701	1.645	3%	1.085	57%
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	N/A	1.124	N/A
Outras contas a pagar	14.891	13.988	6%	11.968	24%
Clientes co-obrigação	377	377	0%	2.003	-81%
NÃO CIRCULANTE	313.978	270.865	16%	204.614	53%
Impostos diferidos	17.981	17.364	4%	18.246	-1%
Financiamentos para construção	138.115	126.306	9%	78.773	75%
Empréstimos e financiamentos	45.000	45.000	0%	-	N/A
CCB Imobiliária	36.563	38.422	-5%	45.595	-20%
Provisão para contingências	12.238	14.193	-14%	16.457	-26%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	64.081	29.580	117%	45.543	41%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	635.187	630.878	1%	669.922	-5%
Capital social	512.438	512.438	0%	512.438	0%
Reserva legal	27.140	27.140	0%	27.140	0%
Retenção de lucros	117.836	117.836	0%	210.994	-44%
Ações em tesouraria	(16.020)	(16.020)	0%	(16.020)	0%
Lucros acumulados	(18.348)	(20.869)	-12%	(74.161)	-75%
Participações minoritárias	12.141	10.353	17%	9.531	27%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.158.025	1.165.002	-1%	1.232.375	-6%

Demonstração do Resultado do Exercício Consolidado

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	3T18	2T18	3T18 vs. 2T18	3T17	3T18 vs. 3T17	9M18	9M17	9M18 vs. 9M17
(Em R\$ mil)								
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	57.289	41.107	39%	73.034	-22%	148.497	216.761	-31%
CUSTO DOS EMPREENDIMENTOS VENDIDOS	(39.040)	(31.422)	24%	(65.976)	-41%	(114.896)	(211.752)	-46%
LUCRO BRUTO	18.249	9.685	88%	7.058	159%	33.601	5.009	571%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS	(18.706)	(20.234)	-8%	(18.038)	4%	(57.848)	(72.095)	-20%
Comerciais e vendas	(6.675)	(7.494)	-11%	(7.375)	-9%	(20.882)	(28.038)	-26%
Gerais e administrativas	(10.170)	(10.721)	-5%	(14.894)	-32%	(30.390)	(47.897)	-37%
Outras receitas operacionais	(3.140)	(1.220)	157%	(44)	7036%	(6.903)	(3.780)	83%
Resultado de equivalência Patrimonial	1.279	(799)	n.a.	4.275	-70%	327	7.664	-96%
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(457)	(10.549)	-96%	(10.980)	-96%	(24.247)	(67.086)	n.a.
RESULTADO FINANCEIRO	4.982	2.660	87%	1.562	219%	10.840	1.127	862%
Variações monetárias, líquidas	7.516	3.508	114%	4.419	70%	15.435	9.300	66%
Receitas financeiras	5.632	5.444	3%	6.824	-17%	17.075	23.929	-29%
Despesas financeiras	(8.166)	(6.292)	30%	(9.681)	-16%	(21.670)	(32.102)	-32%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	4.525	(7.889)	n.a.	(9.418)	n.a.	(13.407)	(65.959)	n.a.
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(1.851)	(1.639)	13%	(2.598)	-29%	(5.167)	(8.110)	-36%
Corrente	(1.882)	(1.773)	6%	(3.734)	-50%	(5.771)	(14.274)	-60%
Diferido	31	134	-77%	1.136	-97%	604	6.164	-90%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES MINORITÁRIAS	2.674	(9.528)	n.a.	(12.016)	n.a.	(18.574)	(74.069)	n.a.
Participações minoritárias	(153)	(409)	-63%	(944)	-84%	(226)	(91)	148%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	2.521	(9.119)	n.a.	(12.960)	n.a.	(18.348)	(74.160)	n.a.
Lucro por ação (em R\$)	0,06	(0,22)	n.a.	(0,31)	n.a.	(0,43)	(1,76)	n.a.

Fluxo de Caixa Consolidado

FLUXO DE CAIXA Consolidado (Em R\$ mil)	3T18	3T17	9M18	9M17
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
LUCRO LÍQUIDO	2.674	(12.016)	(18.574)	(74.069)
Ajustes para recondiar o lucro líquido ao caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Impostos com recolhimentos diferidos	1.562	(2.288)	(345)	(13.342)
Depreciação/amortização	1.733	2.698	3.834	7.516
Despesa com plano de opções de ações	-	15	19	69
Resultado de equivalência patrimonial	(1.356)	(4.278)	(893)	(7.660)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	344	8.616	2.229	4.763
Resultado de alienação de investimento	4.310	300	4.611	450
Provisões para perdas em controladas	77	3	566	(3)
Baixas do imobilizado	51	166	313	1.234
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	(1.955)	(1.441)	(3.654)	(3.620)
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	5.985	10.860	20.760	43.443
Provisões para garantias	326	(143)	305	(1.376)
Aumento (Redução) nos ativos operacionais				
Créditos perante clientes	35.838	20.894	79.261	129.228
Terrenos a Receber	(21.084)	234	(36.082)	48.290
Imóveis a comercializar	(27.083)	(21.285)	(58.823)	21.209
Créditos com terceiros	1.344	5.432	7.064	17.106
Despesas a repassar a SPE's	88	(428)	466	(709)
Despesas comerciais a apropriar	210	757	323	1.802
Despesas antecipadas	513	508	555	(2.080)
Outros créditos	1.992	1.372	204	(1.471)
Partes relacionadas	(763)	28	(1.117)	2
Depósitos judiciais	71	(607)	(230)	133
Aumento (Redução) nos passivos operacionais				
Fornecedores	2.110	100	3.796	(1.449)
Obrigações tributárias e sociais	2.923	(617)	6.263	8.839
Contas a pagar por aquisição de imóvel	10.799	35.435	44.209	34.190
Provisão para Garantia	(539)	(539)	(2.840)	-
Adiantamento de clientes	(1.466)	(5.662)	(519)	(12.539)
Recursos de parceiros	53	55	14	(561)
Débitos com partes relacionadas	86	26	108	62
Contas a pagar por aquisição de participações	-	(1.615)	-	(4.541)
Outras contas a pagar	903	(2.938)	82	(5.480)
Clientes coobrigação	-	(355)	-	(427)
CAIXA GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	19.746	33.642	51.905	189.436
Pagamento Juros s/ financiamentos	(5.800)	(10.312)	(19.151)	(40.486)
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.490)	(4.214)	(6.665)	(11.852)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	12.456	19.116	26.089	137.098
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de imobilizado	(1.087)	(1.181)	(6.739)	(1.817)
Acréscimo de investimentos	(11.415)	1.706	(3.443)	(3.196)
Aplicações financeiras	168	18.927	5.107	10.508
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(12.334)	19.452	(5.075)	5.495
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES FINANCIAMENTO				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(49.336)	(81.347)	(231.136)	(288.939)
Captação de empréstimos e financiamentos	24.834	17.400	202.582	52.795
NÃO CONTROLADORES				
Pagamento de dividendos para não controladores	(270)	-	(405)	(3.932)
Aumento de capital social de não controladores	1.905	56	4.553	515
Redução de capital social de não controladores	-	(26)	(437)	(3.671)
CAIXA LÍQUIDO ORIUNDO DAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES FINANCEIRAS	(22.867)	(63.917)	(24.843)	(243.232)
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(22.745)	(25.349)	(3.829)	(100.639)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	116.986	123.983	98.072	199.814
No fim do exercício	94.241	99.173	94.241	99.173
	(22.745)	(24.810)	(3.831)	(100.641)